

# 第3章 空き家等対策に関する基本施策

## 1. 空き家等対策に関する基本的な方針

空き家等を放置した場合、建物の老朽化を早めるほか、環境衛生や景観の悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが予想されます。

空き家等の管理については、財産権や所有権に基づき所有者等が適切に管理することが原則であり、法第3条でも「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、第一義的には所有者等が自らの責任により適切に管理することが前提となります。

なお、空き家等を原因とし被害にあった場合などの民事上の事件についても、財産権・所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

このことから、所有者等に対して空き家等の適切な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転出などにより、全ての人が空き家等の所有者（管理者）となる可能性があることを周知することも重要です。このため、広く市民等に対し啓発を行い、空き家等問題に関する意識の涵養を行います。

また、管理不全な空き家等の発生予防のために、既存の空き家バンク制度の活用促進をはじめとして、利活用可能な空き家等の流通促進に務めます。

## 2. 基本施策

空き家等対策の基本的な方針に基づき、施策の柱となる下記の6項目について定め、推進に向けて取り組みます。

また、空き家は老朽化することで解体の必要な状態となるため、空き家の発生抑制から各段階に対応する必要があります。

【空き家等対策の取組概要】

		1. 空き家等の発生抑制 (空き家化の予防)	2. 適切な管理の促進	3. 流通・活用の促進	4. 管理不全な空き家等の解消		
居住中の住宅		<b>空き家等の発生抑制(予防)</b> ○市民への空き家等発生抑制に対する意識啓発 ○専門的な相談体制の強化	<b>適切な管理の促進</b> ○所有者等の当事者意識の醸成 ○適切な管理の支援 ○専門的な相談体制の強化	<b>流通・活用の促進</b> ○情報発信による活用の促進 ○需要と供給のマッチング ○専門的な相談体制の強化 ○空き家等再生の支援の検討			
空き家等	適切に管理						
	適切に管理されていない						<b>問題解消の支援</b> ○助言・指導等の問題解消の働きかけ
	問題はあるが軽微な状態						
	倒壊等の危険性がない				<b>管理不全な空き家等の解消</b> ○法及び条例に基づいた措置 ※解体等を含む対応		
	倒壊等の危険性がある						

(1) 空き家等の発生抑制の促進

空き家等に対する所有者（管理者）の当事者意識を高め、空き家等に起因する問題の発生抑制に努めるとともに、現在居住中の住宅の所有者（管理者）に対しても様々な啓発や支援を通じ、空き家等の発生自体の抑制に努めます。

(2) 空き家等の適切な管理の促進

空き家等の所有者（管理者）に対し、空き家等の適切な管理に向けた情報提供や意識啓発を行い、空き家問題に係る意識を高め、空き家等の適切な管理を促進します。

また、管理不全な空き家等を放置した場合、建物の老朽化を招くほか、環境衛生や景観の悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが予想されることから、それらの諸問題に対処するとともに、市民や所有者等からの相談等に対して、窓口体制の整備や市のホームページ、広報紙などを通じ、市民意識の向上及び理解の促進を図ることで、管理不全な空き家等の解消及び発生未然防止を目指します。

(3) 空き家等の利活用の促進

空き家等について、中古住宅の活用策や流通促進の支援を実施し、空き家等の活用を活性化させることで、空き家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に努めます。

また、不動産関係団体等との連携強化を図り、取り組みを推進します。

(4) 管理不全な空き家等に対する措置

空き家等に隣接する地域住民の生活環境等に悪影響を及ぼしている空き家等に対しては、当該空き家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、法及び条例に基づき所有者等に対して状況に応じた助言・指導、勧告、命令など必要な措置を講じます。

(5) 空き家等対策の実施体制

空き家等対策の推進にあたっては、庁内関係部署が連携して効果的、効率的に取り組むを実施することが必要です。このため、実施体制を整備し情報の共有と体制の強化を図ります。

また、空き家情報の把握や活用の促進のために地域や関係機関及び関係団体等と連携し、取り組みを推進します。

なお、空き家等に関しては、地域住民による通報、所有者等自らによる適切な管理方法や利活用に関する相談など多く寄せられているため、相談体制の整備を図ります。

【庁内連携】

市民課	空き家等全般に関すること
総務課	法令・条例全般に関すること
自治振興課	空き家バンクに関すること
税務課	課税等に関すること
環境課	美観の保護、鳥獣捕獲等に関すること
介護高齢課	高齢福祉等に関すること
福祉課	次世代育成支援等、福祉に関すること
地域経済振興課	商店街等に関すること
建設課	道路施設等に関すること
都市計画課	国・県等の支援事業に関すること
学校教育課	通学路等の安全に関すること
消防本部	火災予防等に関すること
その他の部署	必要に応じ連携

(6) 計画の進捗・効果の検証

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取り組み状況について点検し、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を次年度の施策に反映させます。

### 3. 各施策の具体的な取組

基本施策について具体的な取り組みを進めてまいります。

(1) 空き家等の発生抑制の促進

ア. 啓発チラシ及びパンフレットの配布

所有者等の施設入所や相続を契機に、空き家となるケースが大半であるため、今後の所有や管理について、親族間等による事前相談が重要であると考え、空き家問題に対する啓発チラシやパンフレット等を活用しながら空き家の抑制に努めていきます。

『概要』

空き家問題に対する啓発チラシやパンフレット等を作成し、広く市民に管理不全な空き家にならないよう周知していきます。

イ. 相談会の活用

空き家等の発生理由の一つとして、次世代への引継ぎが円滑に行われないことがあげられます。このような状況を解消するため、関係機関や関係団体等と連携しながら安易な相続放棄を増やすことなく、事前解決に向けた相談等を行うよう努めていきます。

『概要』

関係機関や関係団体等と連携しながら、居住中を含む所有者等向けの相談会を計画し、多くの人に利用していただくため、ホームページや広報紙等で周知していきます。

(2) 空き家等の適切な管理の促進

ア. 空き家等に関する情報収集

市民から空き家等について情報提供があった場合は、その状態を把握するため現地調査を行います。

また、所有者等の特定を行うため、関係機関から情報を収集するとともに、地域住民からの聞き取り調査を実施します。

『概要』

平成30年10月1日現在で、地域住民等から情報提供があった空き家等は240件、情報提供があったすべての空き家等について、現地確認及び所有者等の特定が完了しました。

イ. 情報のデータベース化

空き家等の所在地、現況、所有者等の氏名や住所など、把握した情報のほか、特定空家等の認定や措置などの所有者等への対応記録について、データベース化を行い、その情報を庁内の関係する部署で共有します。

指導状況や所有者等による対応状況及び利活用の見込み等を随時更新し、すべての空き家等についての状況を把握し、指導等に活用します。

## 『概要』

空き家等実態調査の結果及び地域住民等からの情報提供があった管理不全な空き家等について、平成29年度に「空き家等管理システム」を導入し、データベース化を行っています。

### ウ. 地域住民・民間事業者と連携した対策

空き家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから地域住民や民間事業者等と連携を図り、空き家等の把握に努め、所有者等に対し活用も含めた適切な管理指導等を行います。

また、管理不全な空き家等については、あくまでも個人の財産であることから、所有者等が適切な管理をすることが前提であり、管理の徹底について指導等をしていきます。

しかしながら、所有者等が適切な管理をせず、市民の生命、身体又は財産へ危険が及ぶなどにより、市による緊急措置や危険排除の実施が必要であると判断した場合は、法に基づき原因となっている空き家等に措置を講じます。本市が行うこの場合の措置は、公益性に基づく緊急措置等として必要最小限の範囲で行うものであり、空き家等の解体を前提としたものではありません。(仮に、市で解体等の措置を行った場合には、所有者に対して費用請求を行います。)

当然のことながら、「放置しておけば市が対応する」といった、放置に対する倫理感の欠如を助長しないように、所有者に対する指導・助言、勧告、命令を適切に講じます。

## 『概要』

平成30年10月1日現在で、地域住民等から240件の空き家等に関する相談・通報があり、管理者等に適切な管理の依頼をしたところ152件については対応されました。そのうち39件の空き家が解体されています。

なお、地区(集落)の方々に関わっていただき解決したケースも5件となっています。

また、管理責任を果たさない管理者等に対しては、法及び条例に基づき適切な対応を行います。

### エ. 相談窓口体制の充実

所有者等や市民からの空き家等に関する相談窓口を市民課生活人権室とします。また地域に根ざした相談体制を構築するために、各支所地域振興課市民生活室も相談窓口とします。

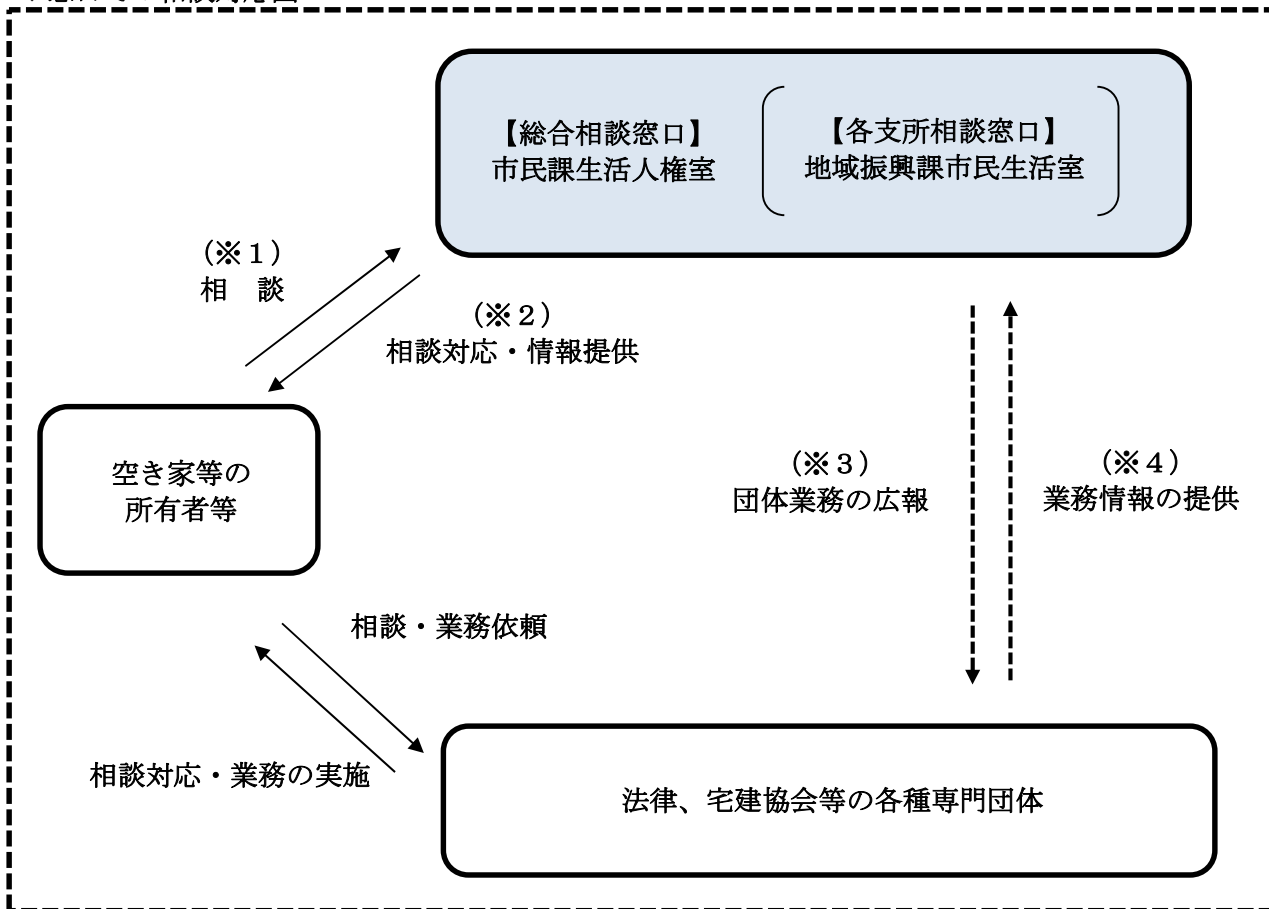
それぞれの相談窓口において、管理不全な空き家等の相談・情報提供を受けた時は、早急に現地調査を実施するとともに、登記、住民票、戸籍、固定資産税等に係る情報を活用し、所有者等を調査の上、所有者等へ空き家等の状況や必要な対応について連絡等を行います。

また、問題解決に専門的知識を要する相談を受けた時は、適宜、法律等の専門相談窓口を紹介します。

相談窓口での常時対応のほか、所有者等による自主的な管理・活用・処分の促進を図るため、関係機関や関係団体等との連携により、所有者等向けの相談会等を検討します。相談会等の開催にあたっては、多くの相談者に来場してもらえるよう積極的なPRに努めます。

特に本市は、持家に居住する中高年の単身世帯や高齢者のみの世帯が多いことから、これらの世帯への予防的な空き家対策が、今後重要課題であると考えられます。このことから、将来相続することになる家族等も対象に、空き家問題や利活用、相続手続き、不動産管理等に関する意識啓発や情報提供を行います。

◆窓口での相談対応図



- ※ 1. 相続、利活用、管理、処分等
- ※ 2. 適切な管理の周知、市の支援制度、各種専門団体の紹介
- ※ 3. 法務局で作成しているチラシ等を利用しての広報活動
- ※ 4. 相談内容に応じて、相談相手を選択できるような情報提供

『概要』

・ 関連団体の主催による「くらしの無料相談」を毎年開催しており、登記・戸籍・相続等に関する相談に対応しています。

【関連団体】

新潟地方法務局村上支局、新潟県司法書士会下越支部村上地区、新潟県宅地建物取引業協会村上支部、新潟県土地家屋調査士会下越支部

・ 新潟県弁護士会、新潟地方法務局村上支局、新潟県司法書士会下越支部村上地区、新潟県土地家屋調査士会下越支部などの関連団体と連携して、空き家等の相続や戸籍、登記等に関する相談に対応しています。

オ. 管理不全な空き家等の発生防止

空き家等が管理不全となることを防止するため、利活用可能な空き家等を把握し、所有者等に対し空き家等の利活用を促すとともに、活用できない空き家等については、除却の推進を図るため、期間を定めた補助金制度の創設や国の事業等の活用について検討します。

また、税務課と連携し固定資産税納税通知書送付時に空き家等の適切な管理のお願い文書を同封し、納税義務者に空き家等に関する意識啓発をしたり、死亡等で承継手続きのため市民課窓口に来庁された方に相続登記についてのチラシを渡すなどして、管理不全な空き家等にならないよう啓発に努めます。

『概要』

毎年、税務課が固定資産税納税通知書を所有者等に送付する際に、「空き家等の適切な管理のお願い」及び「相続登記についてのチラシ」を同封し、空き家所有者等に対して空き家等の適切な管理や利活用の周知を継続して行います。

(3) 空き家等の利活用の促進

ア. 空き家等の有効活用に関する情報提供

アンケート調査の結果では、空き家となった理由として、「住んでいた人の死亡」及び「相続したが住む人がいない」が全体の約6割であり、空き家等を取得した所有者が、その空き家等を有効活用できるように活用等に係る情報を市のホームページや広報紙に掲載したり、市役所や各支所の相談窓口で情報提供を行います。また、自治会などに対しても情報提供を行います。

『概要』

本市ホームページや広報紙で、空き家バンクに登録された空き家物件に関する様々な情報を発信しています。こうした既存の制度活用をはじめ、有効活用に関する情報の提供に努めます。また、今後は、自治会などで取り組まれた利活用事例をホームページ等で紹介しながら、情報の共有化を行なっていきます。

イ. 町屋住宅の有効活用の促進

村上地区の一部と神林地区の一部には昔ながらの町屋造りの住宅が存在し、今後歴史的町並みを残していくためには、空き家等を売却又は賃貸する意思のある所有者等に対して、関係団体などと連携し、町並み形成を崩すことのない有効活用策を提案したり、また、県内外で成功したりリノベーション事例を様々な媒体を通じて紹介することで、次世代につながる町屋の活用促進に取り組んでいきます。 ※リノベーションとは、「修復」、「再生」、「手を加えてよくすること」

また、国の空き家再生等推進事業や新潟県の空き家再生まちづくり支援事業等の活用も検討していきます。(資料編57～60ページ参照)

『概要』

地域のまちづくり団体等の取り組み事例を紹介しながら、町屋住宅の良さをアピールすることや県内外で成功したりリノベーション事例などを参考にしながら町屋住宅の利活用促進を図ります。また、上記取り組みを進めるためにも、国・県等の支援事業等の活用も検討していきます。

ウ. 中山間地の空き家等の有効活用の促進

現在行っている空き家バンク制度の登録推進や、市のホームページ等に中山間地に移住された方のコメントなどを掲載するなどして、中山間地の空き家住宅をPRし、利活用の促進を図ります。

『概要』

中山間地における、豊かな自然環境や伝統的住宅様式をホームページ等で紹介しながら、中山間地に移住された方のコメントなども掲載し、中山間地の空き家の利活用促進を図ります。

エ. 空き家等の活用による地域活性化

空き家等及びその跡地を集会施設や広場などとして、有効活用を図る地区の取り組みに対する支援について検討します。

『概要』

国・県等の支援事業を活用し、防災公園や冬期間の雪置き場不足の解消などの跡地利用を検討していきます。

(4) 管理不全な空き家等に対する措置

ア. 空き家等に関する情報提供

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがある空き家等に対しては、適切な管理の促進を図るため、所有者等に対して当該空き家等の状態及び国・県等の補助支援事業に関する情報提供、助言その他必要な対応を行ないます。

【新潟県 空き家再生まちづくり支援事業】※資料編：57ページ参照

事業内容：空き家再生のための調査研究、空き家の一部を地域に開放する公共的な用途とする部分改修

【国土交通省 空き家対策総合支援事業】※資料編：58ページ参照

事業内容：空き家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却など

【国土交通省 空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）】※資料編：59ページ参照

事業内容：空き家住宅又は空き家建築物を地域の活性化に資する施設とするための改築等

【国土交通省 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）】※資料編：60ページ参照

事業内容：不良住宅等を解体した後の跡地が、地域活性化のために供される場合の除却事業

『概要』

管理不全な空き家等に関しては、所有者等に対して法及び条例に基づいて、適切な管理を行うよう情報提供を行います。また、所有者等が適切な管理を行わない場合は、当該空き家等の状態や周辺環境への悪影響を勘案し、市が何処まで関与すべきかを判断した上で、法及び条例に基づき適切な対応を図ります。

イ. 法の規定による措置

適切な管理が行われていない結果として、現に地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている特定空家等に対しては、必要な措置を講ずることが求められます。

このため、空き家等の現状を確認し、地域住民の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるか検討を行い、必要に応じて立入調査をし、調査結果を踏まえ、特定空家等への認定や所有者等に対して必要な措置（助言又は指導、勧告及び命令等）を行います。

『概要』

特定空家等については、「村上市特定空家等判定マニュアル」に基づいて判定を行い、その果を基に、法に沿って適切な対応を図ります。

ウ. 特定空家等に関する認定基準

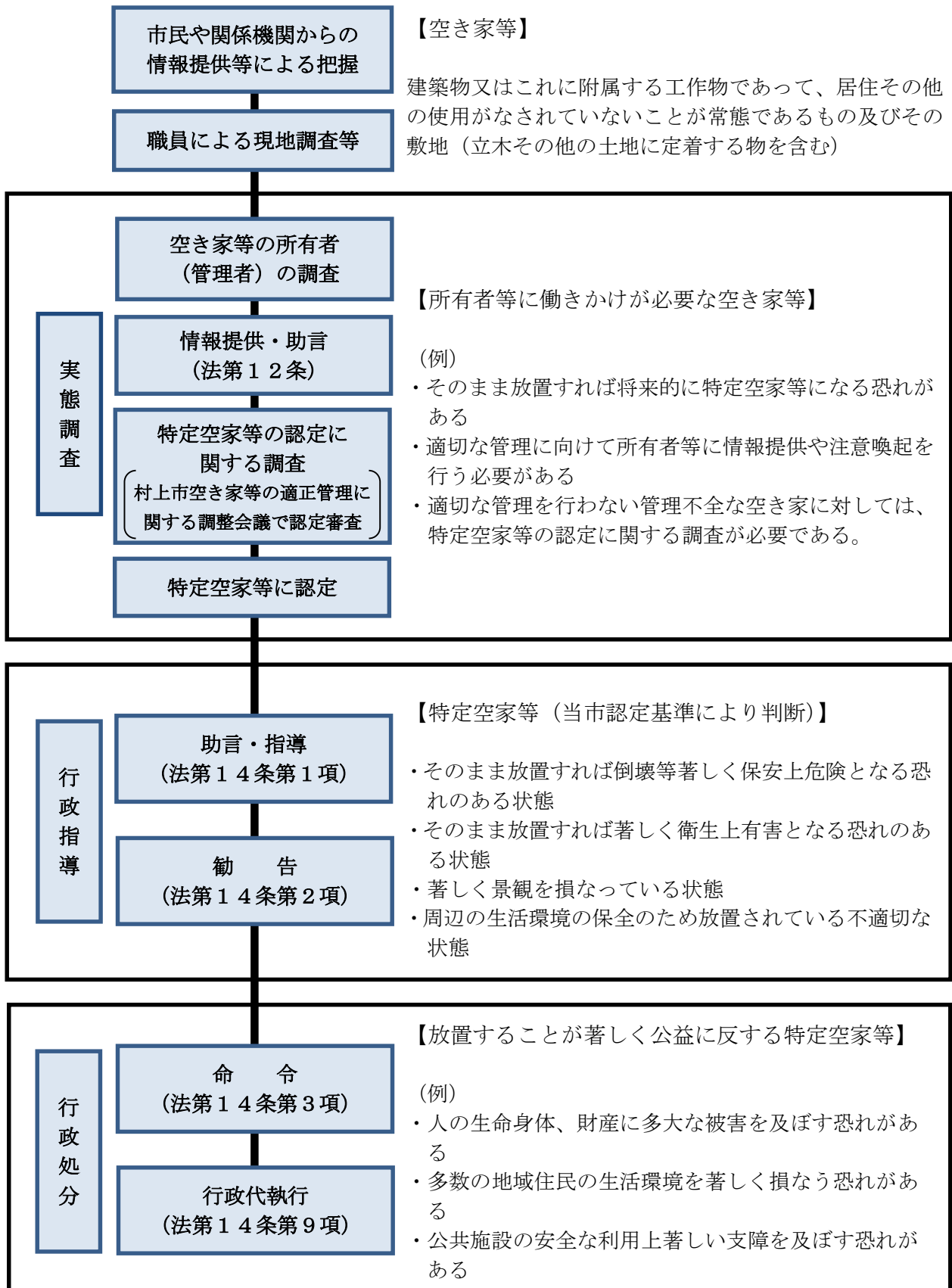
空き家等の老朽化に伴い、近隣住民の生活に危険を及ぼす恐れのある空き家等に対しては、村上市特定空家等認定基準などにより、「村上市空き家等の適正管理に関する調整会議」に諮り特定空家等に分類するかどうかを協議します。（※36ページ「特定空家等に対する措置フロー図参照」）

エ. 特定空家等に対する措置

- ① 特定空家等に対しては、法の規定に基づき助言又は指導、勧告、命令等の措置を行います。
- ② 法に基づき特定空家等の所有者等に勧告措置を行った場合は、固定資産税等の課税標準の特例措置の対象から除外するなどの措置を行います。
- ③ 行政代執行を行う場合には、費用回収の困難さや自ら適切な管理を行っている空き家等所有者との公平性の確保など、課題もあることから緊急性などを考慮して慎重に対応することとします。
- ④ 行政代執行を行う場合は、「村上市空き家等の適正管理に関する調整会議」に諮るものとします。また、必要に応じて専門的知見を有する者などから意見を聴取します。
- ⑤ 助言・指導により、所有者等が対策を講じて空き家等の状況が改善された場合は、市の判断で特定空家等の認定を解除します。



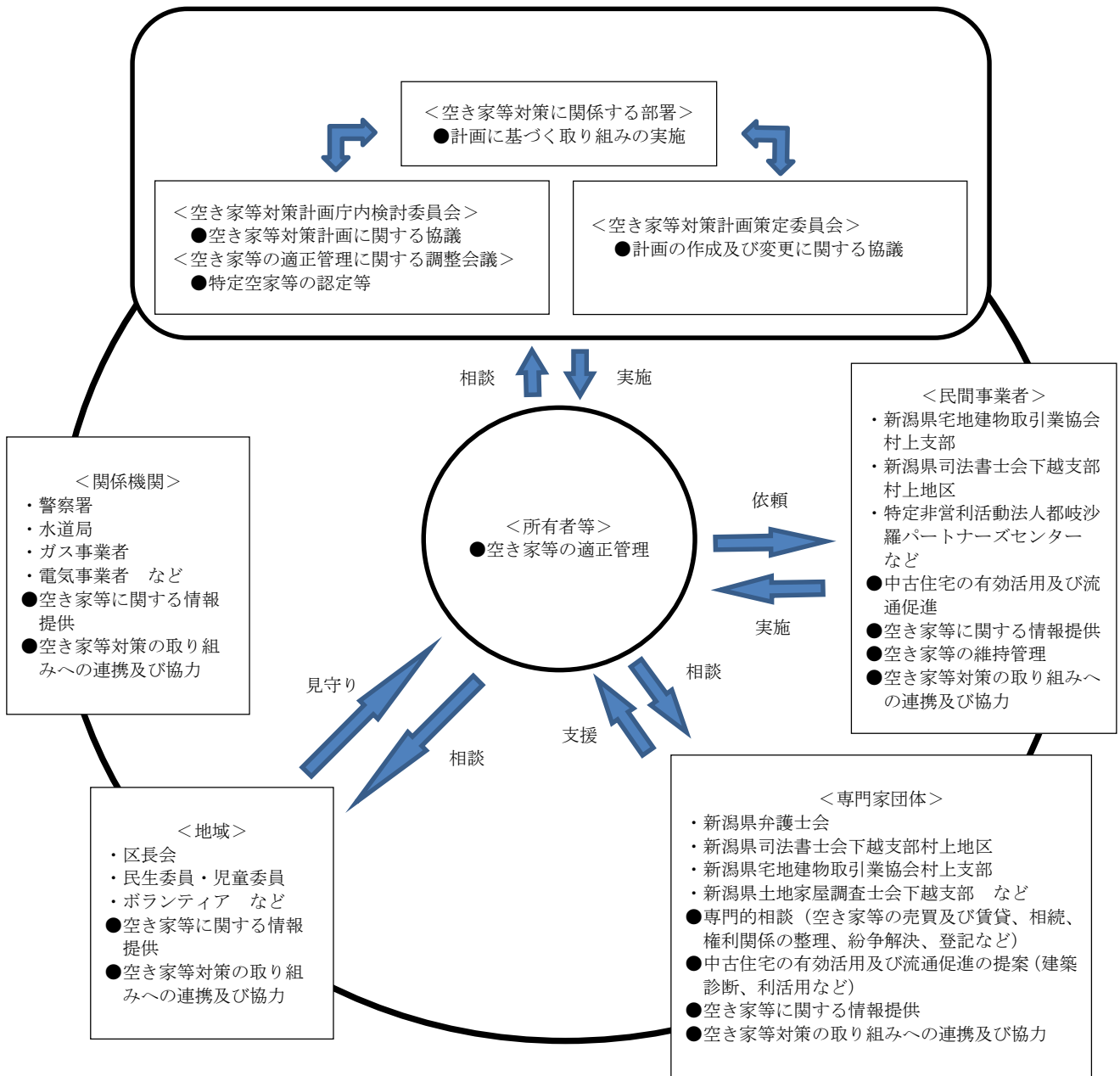
## 特定空家等に対する措置フロー図



(5) 実施体制の整備

空き家等の対策を効果的・効率的に推進するため、庁内関係部署及び関係機関との連携を強化するとともに、地域や関係団体との連携も図り、空き家等の発生の予防から管理不全な状況の改善にわたる各段階に応じた実施体制の充実に取り組みます。

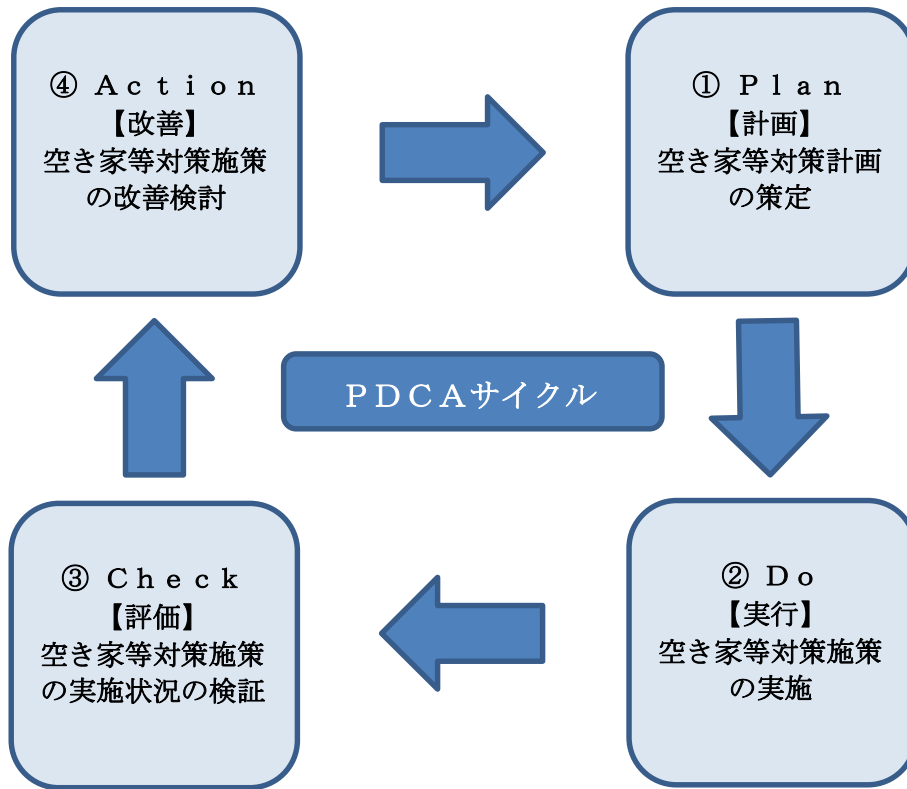
【実施体制フロー図】



(6) 計画の進捗管理と効果検証

空き家等の対策については、持続的な取り組みが必要であり、短期的な取り組みの進捗と効果を検証するとともに、中長期的な視点からの取り組みの成果指標の進捗や達成状況を把握することが重要となります。より実効性・具体性のある計画となるよう、適切なPDCAサイクルにより柔軟な見直しを実施し、効果的な空き家等対策を講じます。

なお、計画の進捗をわかりやすくするため、短期的な取り組みの評価に際しては、別紙様式（資料編51ページ参照）を使用し、進捗管理及び効果検証を進めていくとともに、計画期間内における目標値の設定を行い、評価・検証などを実施します。



【成果指標】

項目	指標	目標値（2023年度）
空き家等の発生抑制の促進	【空き家の件数】 H29年度の970件から増加率を勘案して、H35年度の件数1,240件を20%抑制することを基本に、H35年度の目標値を算出。	990件以下
空き家等の適切な管理の促進	【相談会の開催】 空き家所有者等向けの相談会の開催	年2回以上 累計10回以上
空き家等の利活用の促進	【空き家バンクによる移住世帯数】 H29年度までの成約件数が27件。 年間平均成約件数を算出し、H35年度の目標値を算出。	年間3世帯以上 累計50世帯以上
管理不全な空き家等に対する措置	【管理不全な空き家等の改善度】 改善件数／指導件数（%）	50%以上

## 第3章 空き家等対策に関する基本施策（要旨）

### ◆基本方針

所有者等に対して、空き家等の適正な管理や利活用の意識付けを行い、相続、転出などにより、全ての人々が空き家等の所有者（管理者）となる可能性があることなど、広く市民等に対し啓発を行い、空き家等問題に関する意識の涵養を行います。

また、管理不全な空き家等の発生予防のために、既存の空き家バンク制度の活用促進をはじめとして、利活用可能な空き家等の流通促進に務めます。

### ◆具体的な取組

#### ○適切な管理の促進

- ・空き家について情報提供等があった場合には、現地調査及び管理者等の特定を行い、空き家の状況に応じ、適正管理の依頼や利活用を促し、管理不全な空き家になることを防止します。

#### ○利活用の促進

- ・空き家等の有効活用に関し、市のホームページや広報紙に掲載したり、市役所等の相談窓口において、また自治会などに対し、情報提供を行います。
- ・歴史的町並み地域については、町並みを崩すことのない有効活用策を提案したり、成功事例を紹介することで、町屋の活用促進に取り組んでいきます。
- ・国の空き家再生等推進事業や新潟県の支援事業等の活用を検討していきます。

#### ○管理不全な空き家等に対する措置

- ・地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがある空き家等に対しては、所有者等に対して当該空き家等に関する適切な管理を求めるなど、必要な対応を行ないます。
- ・さらに、住民等の生活に悪影響を及ぼし続けるなどしている空き家については、その状況により特定空き家等に認定したうえで、法に基づき適切な対応を行います。

#### ○実施体制の整備

- ・庁内関係部署及び地域並びに関係機関及び関係団体との連携を強化し、管理不全な空き家の発生防止及び利活用の促進に努めます。

#### ○計画の進捗管理と効果検証

- ・計画の進捗及び効果の検証を評価シートにより行い、結果や社会情勢の変化等を踏まえ適宜見直しを行います。